

MobiFonds Swiss Property Jahresbericht per 30.09.2023

Anlagefonds
schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»
für qualifizierte Anleger

30. September 2023



Fondsleitung

Schweizerische Mobiliar
Asset Management AG
Bundesgasse 35
CH-3001 Bern
mobiliar.ch/asset-management

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
CH-1003 Lausanne

mobiliar.ch

Geprüfter Jahresbericht

1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

Inhalt

<u>Geprüfter Jahresbericht</u>	<u>2</u>	<u>Nachhaltigkeitsbericht</u>	<u>13</u>
<u>Inhalt</u>	<u>3</u>	<u>Inventar der Liegenschaften</u>	<u>16</u>
<u>Das Wichtigste in Kürze</u>	<u>4</u>	<u>Zusätzliche Informationen</u>	<u>18</u>
<u>Organisation und Management</u>	<u>5</u>	<u>Bericht der Prüfgesellschaft</u>	<u>21</u>
<u>Vermögensrechnung</u>	<u>6</u>	<u>Tätigkeitsbericht der Fondsleitung</u>	<u>23</u>
<u>Erfolgsrechnung</u>	<u>7</u>	<u>Immobilienportfolio des MobiFonds</u>	
<u>Veränderung des Nettofondsvermögens</u>	<u>9</u>	<u>Swiss Property</u>	<u>25</u>
<u>Anzahl Anteile im Umlauf</u>	<u>10</u>	<u>Bewertungsbericht</u>	<u>30</u>
<u>Erläuterungen zur Jahresrechnung</u>	<u>11</u>		

Das Wichtigste in Kürze

Eckdaten		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres		6 750 000	6 750 000	6 750 000
Ausgabe Fondsanteile		0	0	0
Rücknahme Fondsanteile		0	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Berichtsjahres		6 750 000	6 750 000	6 750 000
Inventarwert pro Anteil	CHF	133.95	135.10	132.65
Schlusskurs (Bid) ¹	CHF	132.00	140.00	159.00
Agio		-1.46%	3.63%	19.86%

¹ Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt.

Vermögensrechnung		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1 106 599 500.00	1 136 797 000.00	1 082 993 900.00
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	814 475 580.18	826 963 567.03	795 187 401.64
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 117 822 764.42	1 150 304 216.50	1 100 593 726.73
Fremdfinanzierungsquote		9.10%	10.72%	8.76%
Fremdkapitalquote		19.10%	20.72%	18.64%
Nettofondsvermögen	CHF	904 319 435.12	911 904 712.69	895 463 202.55

Erfolgsrechnung		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Nettoertrag	CHF	24 125 583.08	21 970 619.53	19 338 943.25
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1 111 806.50	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	CHF	36 610 671.86	33 318 908.15	29 829 312.78
<i>davon Erträge aus Miteigentum</i>	CHF	<i>2 191 249.65</i>	<i>1 885 733.75</i>	<i>1 447 483.10</i>
Mietausfallrate		2.28%	3.41%	6.68%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		76.19%	73.39%	73.07%
Fondsbetriebsaufwandquote annualisiert (TER _{REF})				
- auf durchschnittlichem Marktwert		0.67%	0.56%	0.61%
- auf durchschnittlichem Gesamtfondsvermögen		0.55%	0.55%	0.56%

Rendite und Performanceangaben		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.40	3.10	2.90
Ausschüttungsrendite		2.58%	2.21%	1.82%
Ausschüttungsquote		90.93%	95.24%	101.22%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.46%	4.02%	8.40%
Return on Invested Capital (ROIC)		1.27%	3.23%	6.97%
Performance		-3.61%	-10.36%	28.06%
Anlagerendite		1.48%	4.12%	8.55%

Organisation und Management

Fondsleitung

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
Bundesgasse 35
CH-3001 Bern

Verwaltungsrat

Dr. Gérard Fischer, Präsident
Karl Huwyler, Vize-Präsident
Michèle Rodoni, Mitglied
Peter Brawand, Mitglied,
Alexandra Spörri, Mitglied

Geschäftsleitung

Michael Christen, Geschäftsführer (seit 14. August 2023)
Sven Rump, Geschäftsführer (bis 14. August 2023)
Marco Bähler, stellvertretender Geschäftsführer
Philippe Bonvin, Mitglied
Markus Wyss, Mitglied
Daniel Mewes, Mitglied

Depotbank/Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
CH-1003 Lausanne

Prüfgesellschaft

KPMG AG
Badenerstrasse 172
CH-8036 Zürich

Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

bis 16. Mai 2023:

- Jan Bärthel, Partner bei Wüest Partner AG, Zürich
- Dr. Andreas Bleisch, Partner bei Wüest Partner AG, Zürich

seit 16. Mai 2023:

Wüest Partner AG, Zürich, mit den hauptverantwortlichen Personen:

- Dr. Andreas Bleisch, Partner bei Wüest Partner AG, Zürich
- Martin Schönenberger, Director bei Wüest Partner AG, Zürich
- Mario Huber, Director bei Wüest Partner AG, Zürich

Delegation von Teilaufgaben

Funktion	Beauftragte
Fondsbuchhaltung, NAV-Berechnung	Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich
Steuerberechnung	PricewaterhouseCoopers AG, Basel
Kaufmännische Liegenschaftenverwaltung	Wincasa AG, Zürich
Technische Liegenschaftenverwaltung	Arlewo AG, Luzern Bär-Gerber Immobilien AG, Kloten Dr. Meyer Immobilien AG, Bern Gribi Bewirtschaftung AG, Basel und Aarau Kurt Sauter Verwaltungen und Treuhand AG, Pfungen Prestige Immobilien AG, Zürich Privera AG, Gümligen Reasco AG, Neuhausen am Rheinfall Régie Braun SA, Lausanne Régie de Fribourg SA, Fribourg THOMA Verwaltungen AG, Amriswil Wincasa AG, Zürich

Die genauen Ausführungen und Aufträge der einzelnen Delegationen werden in den zwischen der Fondsleitung und dem Auftragnehmer geschlossenen Verträgen geregelt.

Für sämtliche Auskünfte

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
Bundesgasse 35
CH-3001 Bern

CH-Valoren-Nr.

20464322

ISIN-Nr.

CH0204643222

Bloomberg Ticker

MOBFSP SW

Vermögensrechnung

Vermögen		
in CHF	30.09.2023	30.09.2022
Bankguthaben		
Bankguthaben auf Sicht	4 422 507.34	9 995 165.34
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Total Bankguthaben	4 422 507.34	9 995 165.34
Liegenschaften		
Wohnbauten	762 400 000.00	750 450 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	79 050 000.00	79 350 000.00
Gemischte Bauten	265 149 500.00	269 182 600.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	37 814 400.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	0.00	0.00
Anteile an anderen Immobilienfonds und -investmentgesellschaften	0.00	0.00
Total Liegenschaften	1 106 599 500.00	1 136 797 000.00
Sonstige Vermögenswerte	6 800 757.08	3 512 051.16
Gesamtfondsvermögen	1 117 822 764.42	1 150 304 216.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
a) kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-64 400 000.00	-103 100 000.00
b) kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0.00	0.00
c) kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-12 206 940.30	-10 191 268.81
Langfristige Verbindlichkeiten:		
a) langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-36 350 000.00	-18 750 000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 004 865 824.12	1 018 262 947.69
Geschätzte Liquidationssteuern	-100 546 389.00	-106 358 235.00
Nettofondsvermögen	904 319 435.12	911 904 712.69

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Ertrag der Bankguthaben auf Sicht	3 058.16	0.00
Ertrag der Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Negativzinsen	-789.92	-48 889.69
Mietzinseinnahmen	36 610 671.86	33 318 908.15
Sonstiger Ertrag	476 200.45	445 305.65
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Ertrag	37 089 140.55	33 715 324.11

Aufwand in CHF	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1 110 579.73	128 645.35
Unterhalt und Reparaturen	1 302 830.09	1 430 736.31
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand	1 626 565.06	1 716 865.12
b) Verwaltungsaufwand	0.00	0.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	122 072.52	121 968.20
Reglementarische Vergütungen an:		
a) die Fondsleitung	4 535 067.10	4 456 649.35
b) die Depotbank	522 105.43	509 386.86
c) die Immobilienverwaltungen	962 519.45	967 985.10
Sonstige Aufwendungen	122 614.69	58 297.44
Steuern	2 659 203.40	2 354 170.85
Total Aufwand	12 963 557.47	11 744 704.58

Nettoertrag in CHF	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Nettoertrag	24 125 583.08	21 970 619.53
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1 111 806.50	0.00
Realisierter Erfolg	25 237 389.58	21 970 619.53
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-11 897 667.15	14 045 890.61
Gesamterfolg	13 339 722.43	36 016 510.14

Verwendung des Erfolgs			
in CHF		01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Nettoertrag des Rechnungsjahres		24 125 583.08	21 970 619.53
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		1 111 806.50	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres		1 161 575.26	115 955.73
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		26 398 964.84	22 086 575.26
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag		21 937 500.00	20 925 000.00
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn		1 012 500.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung		3 448 964.84	1 161 575.26

Weitere Informationen (Art. 95, bzw. Anhang 3 KKV-FINMA)		30.09.2023	30.09.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		180 300	0.00

Veränderung des Nettofondsvermögens

in CHF	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	911 904 712.69	895 463 202.55
Ausschüttung	-20 925 000.00	-19 575 000.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	13 339 722.43	36 016 510.14
Nettofondsvermögen	904 319 435.12	911 904 712.69

Anzahl Anteile im Umlauf

	30.09.2023	30.09.2022
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	6 750 000.00	6 750 000.00
Ausgegebene Anteile	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Stand am Ende des Berichtsjahres	6 750 000.00	6 750 000.00
Nettoinventarwert pro Anteil	133.95	135.10

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Per Bilanzstichtag hat der MobiFonds Swiss Property rund CHF 814 Mio. in Liegenschaften angelegt. Gegenüber dem Vorjahresbestand von rund CHF 827 Mio. entspricht dies einem Rückgang von CHF 12 Mio. Dieser ist primär auf den Verkauf der Projektentwicklung Luzern Bundesplatz Süd zurückzuführen. Im Berichtsjahr wurde der Bau eines Alters- und Pflegezentrums in Rütligen-Alchenflüh fertiggestellt. Damit verfügt der Fonds am Ende des abgeschlossenen Geschäftsjahres über 21 Liegenschaften, welche vollständig in Betrieb sind. Der Marktwert des Immobilienportfolios beträgt per 30.09.2023 rund CHF 1 107 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr (rund CHF 1 137 Mio.) entspricht dies einem Rückgang von CHF 30 Mio.

Die liquiden Mittel betragen per Bilanzstichtag rund CHF 4 Mio. Die Mittel aus dem Verkauf der Projektentwicklung in Luzern wurden zur Reduktion des Fremdkapitals genutzt. Der Fonds verfügt per Abschluss des Geschäftsjahres über rund CHF 101 Mio. an Hypotheken. Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 9.10%.

Die sonstigen Vermögenswerte sowie die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungspositionen im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss.

Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 101 Mio. Sie umfassen insbesondere allfällige Grundstücksgewinnsteuern sowie, wo gesetzlich vorgesehen, die zu erwartenden Handänderungssteuern und Gebühren. Gegenüber dem Vorjahr (CHF 106 Mio.) fällt dieser Betrag als Folge der leicht gesunkenen Marktwerte um CHF 6 Mio. tiefer aus.

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken neu berechnet.

Sämtliche Liegenschaften werden im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz jährlich von den durch die Aufsichtsbehörde akkreditierten unabhängigen Schätzungsexperten bewertet und mindestens alle drei Jahre vor Ort besichtigt. Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode).

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen

Anteile. Er wird nach kaufmännischen Regeln auf 0.05 Schweizer Franken gerundet.

Erfolgsrechnung

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr ist der Gesamtertrag von CHF 33.7 Mio. auf CHF 37.1 Mio. angewachsen. Das Wachstum ist primär auf die im Vorjahr fertiggestellten Entwicklungsprojekte Winterthur und Morges zurückzuführen, die neu über das volle Geschäftsjahr Erträge generierten. Zudem wirkte sich die erneute Reduktion der Leerstände positiv aus.

Die Mietzinsausfälle durch Leerstände und Inkassoverluste sanken gegenüber dem Vorjahr. Im abgelaufenen Geschäftsjahr betragen diese CHF 859 Tsd. (davon CHF 53 Tsd. Inkassoverluste, Vorjahr: CHF 1 182 Tsd., davon CHF 11 Tsd. Inkassoverluste), was 2.28% der Sollmietzinseinnahmen (Vorjahr 3.41%) entspricht. Die grössten Ausfälle waren in den Liegenschaften in Bulle (CHF 270 Tsd.), Pratteln (CHF 191 Tsd.), Winterthur (CHF 148 Tsd.), Dübendorf (CHF 77 Tsd.) und Schaffhausen (CHF 55 Tsd.) zu verzeichnen. Sämtliche Leerstände sind in den Bewertungen der Liegenschaften berücksichtigt.

Das Total der Aufwände des Fonds fiel im abgeschlossenen Geschäftsjahr mit CHF 13.0 Mio. gegenüber CHF 11.7 Mio. im Vorjahr höher aus. Dies ist insbesondere auf die höhere Belastung der Rechnung durch Hypothekarzinsen zurückzuführen, welche auf CHF 1 111 Tsd (Vorjahr CHF 129 Tsd) anstiegen. Das Verhältnis des Aufwands zum Gesamtertrag blieb mit 35.0% dennoch auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (34.8%). Die direkt mit den Liegenschaften verbundenen Kosten (Unterhalt und Reparaturen, Liegenschaften- und Verwaltungsaufwand) betragen CHF 3.9 Mio., was einem leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (CHF 4.1 Mio.) entspricht. Die Aufwände des Fonds beliefen sich auf CHF 8.0 Mio. (Vorjahr CHF 7.5 Mio.). Die wichtigsten darin enthaltenen Positionen sind die reglementarischen Vergütungen an Fondsleitung und Depotbank (CHF 5.1 Mio.) sowie die laufenden Kapital- und Gewinnsteuern (CHF 2.7 Mio.).

Der Nettoertrag des Fonds stieg von insgesamt CHF 22.0 Mio. im Vorjahr auf CHF 24.1 Mio. im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Per Januar 2023 zog sich der MobiFonds Swiss Property aus der Projektentwicklung Luzern Bundesplatz Süd zurück. Aus dem Verkauf des Grundstücks konnte ein Kapitalgewinn von CHF 1.1 Mio. realisiert werden.

Die leichte Abwertung des Portfolios führte zu einem nicht realisierten Kapitalverlust von CHF 11.9 Mio., wobei die Auflösung von zurückgestellten Liquidationssteuern die negative Entwicklung des Portfoliowerts teilweise kompensierte.

In der Summe erzielte der MobiFonds Swiss Property ein Gesamterfolg von CHF 13.3 Mio. gegenüber CHF 36.0 Mio. im Vorjahr.

Kommissionen

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung für die Verwaltungskommission (Management Fee) betragen im Berichtsjahr CHF 4 535 067.10. Zusätzlich wurden der Depotbank für die Vermögensverwahrung CHF 522 105.43 und den mandatierten Liegenschaftenverwaltungen im direkten Zusammenhang mit den erzielten Mieterträgen CHF 962 519.45 ausbezahlt. Insgesamt beträgt die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) auf dem durchschnittlichen Marktwert 0.67% (Vorjahr 0.56%) und auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen 0.55% (Vorjahr 0.55%).

Performance, Ausschüttung und Entwicklung Nettoinventarwert

Inklusive der Berücksichtigung des Vortrages aus dem Vorjahresabschluss beträgt der zur Verteilung vorgesehene Erfolg des Fonds CHF 26 398 964.84. Davon werden den Anlegern insgesamt CHF 22 950 000.00, bzw. CHF 3.40 je Anteil (Vorjahr CHF 3.10) ausgeschüttet. Die Ausschüttung setzt sich zusammen aus CHF 21 937 500.00 bzw. CHF 3.25 je Anteil aus dem Nettoertrag und CHF 1 012 500.00 bzw. CHF 0.15 je Anteil aus realisiertem Kapitalgewinn.

Aufgrund der höheren Ausschüttung und der negativen Kursentwicklung steigt die Ausschüttungsrendite auf 2.58% gegenüber den 2.21% des Vorjahres. Die Ausschüttungsquote liegt bei 90.9%.

Der Nettoinventarwert pro Anteil wird gemäss Fondsvertrag nach kaufmännischen Regeln auf 5 Rappen gerundet. Das abgeschlossene Geschäftsjahr bewirkt einen leichten Rückgang von CHF 135.10 auf 133.95. Die Anlagerendite beläuft sich auf 1.48%.

Rücknahmen

Auf Ende des nächsten Rechnungsjahres wurden 180 300 Anteile gekündigt. Die Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des nächsten Rechnungsjahres.

Nachhaltigkeitsbericht¹

Ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis

Wir sind überzeugt, dass ein langfristiger Anlageerfolg nur durch ein nachhaltiges Immobilienmanagement und Entscheidungen basierend auf ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Faktoren möglich ist. Nachhaltigkeit ist deshalb ein wichtiger Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit und wird sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsimmobilien berücksichtigt.

Der MobiFonds Swiss Property fügt sich in die Nachhaltigkeitsstrategie der Schweizerischen Mobiliar Asset Management AG ein. Wir verfolgen einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz und berücksichtigen die Auswirkungen der Immobilien auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Indem wir die Energieeffizienz der Gebäude verbessern und den Ausbau erneuerbarer Energieträger fördern, reduzieren wir den ökologischen Fussabdruck des Immobilienportfolios. Durch den schonenden Umgang mit Ressourcen oder der «grünen» Gestaltung von Umgebungsflächen schützen und erhalten wir unsere Umwelt. Neben ökologischen Faktoren legen wir Wert auf soziale Aspekte. Mit den Immobilien des MobiFonds stellen wir Wohn-, Arbeits- und Begegnungsraum zur Verfügung, der Sicherheit und Komfort bietet und auf eine grosse Nutzervielfalt abzielt. Mit unseren Anspruchsgruppen pflegen wir regelmässigen Austausch und beziehen diese partnerschaftlich ein. Um die Wirtschaftlichkeit der Immobilien langfristig zu sichern, fokussieren wir uns auf gute Lagen, beständige Gebäudestrukturen und ausgewogene Lebenszykluskosten. In einem Leitbild haben wir unser Verständnis von Nachhaltigkeit festgehalten und Prinzipien formuliert, welche die Rahmenbedingungen für unser nachhaltiges Handeln bilden.

Da wir den gesamten Lebenszyklus eines Investments unternehmensintern steuern, beziehen wir sowohl beim Erwerb als auch beim Bau und im Betrieb einer Liegenschaft relevante Nachhaltigkeitsaspekte mit ein. Je nach Phase arbeitet ein interdisziplinäres Team bestehend aus allen vier Abteilungen (Transaktionen, Bauprojektmanagement, Asset Management und Operations) unter Leitung des zuständigen Fachbereichs zusammen. Mit diesem ganzheitlichen Portfoliomanagement-Ansatz können die Bereiche jederzeit direkt und vorausschauend Einfluss auf die Immobilien des MobiFonds nehmen, um ein optimales Rendite-Risiko-Profil und zukunftsfähige Immobilien zu erreichen.

¹ Der MobiFonds Swiss Property qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierungsrichtlinie vom 26. September 2022. Die im Kapitel gemachten Ausführungen zu Nachhaltigkeitsaspekten und die dargestellten Kennzahlen führen nicht dazu, dass im Sinne der AMAS-Selbstregulierung das Kollektivvermögen nachhaltig

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Fokus

Rund ein Viertel aller Treibhausgasemissionen in der Schweiz werden durch Gebäude verursacht. Als langfristig orientierte Fondsleitung wollen wir unsere Verantwortung wahrnehmen und die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des Fonds reduzieren.

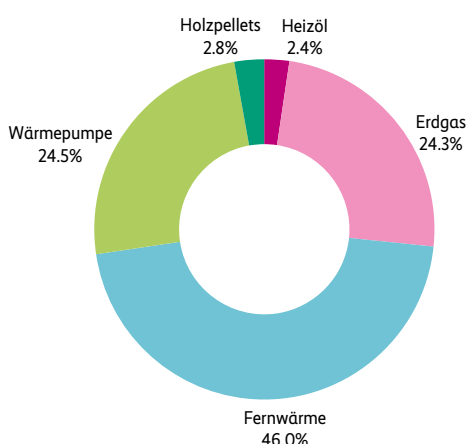
Die wichtigsten Handlungsfelder zur Förderung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen sind die Wärmeerzeugung und die Gebäudehülle. Um die Kompatibilität der bisherigen und geplanten Investitionen in diesen Handlungsfeldern mit den übergeordneten Klimazielen des Bundes zu beurteilen, beauftragten wir im Berichtsjahr Wüest Partner AG mit der Aktualisierung des CO₂-Absenkpades des Immobilienportfolios.

Die durch Wüest Partner AG modellierten CO₂-Äquivalente berücksichtigen die Betriebsenergie einer Immobilie und umfassen Scope 1 und Scope 2 Emissionen. Der Energiebedarf wird basierend auf der Norm SIA 380/1 berechnet, wobei Parameter wie Lage, Baujahr, Nutzung, Energiebezugsfläche, Anzahl beheizter Geschosse, Sanierungsjahre der Bauteile gegen Aussenklima und Energieträger berücksichtigt wurden. Die dem Absenkpfad zugrundeliegenden Sanierungszyklen beruhen, falls vorhanden, auf der konkreten Investitionsplanung. Ansonsten wurden die der externen Bewertung zugrundeliegenden Bauteillebenszyklen verwendet.

Im Berichtsjahr wurde das Alters- und Pflegezentrum in Rütligen-Alchenflüh in Betrieb genommen. Dadurch konnte der Anteil Fernwärme gemessen an der Energiebezugsfläche des ganzen Portfolios auf 46% (Vorjahr 43%) erhöht werden. Aufgrund von aktualisierten Energiebezugsflächen ergeben sich leichte Verschiebungen in der relativen Betrachtung bei den anderen Energieträgern. Per 30.09.2023 werden noch rund 27% der Energiebezugsfläche mit fossilen Energieträgern beheizt.

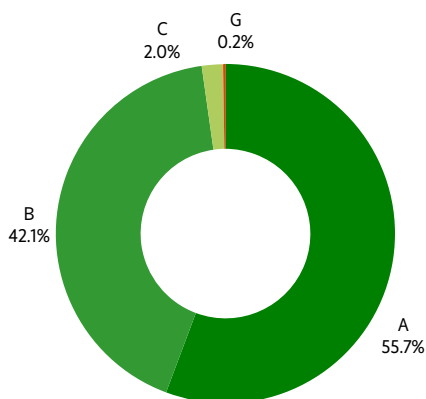
ist oder als nachhaltig verwaltet gilt. Die vor Veröffentlichung dieses Berichts publizierte Fondsvertragsänderung mit integriertem Nachhaltigkeitsziel und Nachhaltigkeitsansatz "Klima-Ausrichtung" ist bei der FINMA zur Genehmigung hängig und im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts noch nicht in Kraft.

Anteil Energieträger gemessen an der Energiebezugsfläche



Für jede Immobilie im Betrieb wird ein offizieller Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erstellt. Im abgeschlossenen Berichtsjahr verfügen 17 Liegenschaften des MobiFonds Swiss Property über einen gültigen GEAK mit Aussagen zur Energieeffizienz der Gebäudehülle. Für bevorstehende, laufende oder vor kurzem beendete Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben besteht noch kein GEAK-Nachweis.

Anteil GEAK Energieetikette Gebäudehülle gemessen an der Energiebezugsfläche



Bis auf eine Ausnahme verfügen alle analysierten Gebäude mindestens über eine gute (Etikette C/B) oder weisen sogar eine hervorragende Wärmedämmung (Etikette A) auf. Das einzige Gebäude mit einer Etikette G ist die denkmalgeschützte Villa, welche Teil des Investments in Kreuzlingen Hafenstrasse ist.

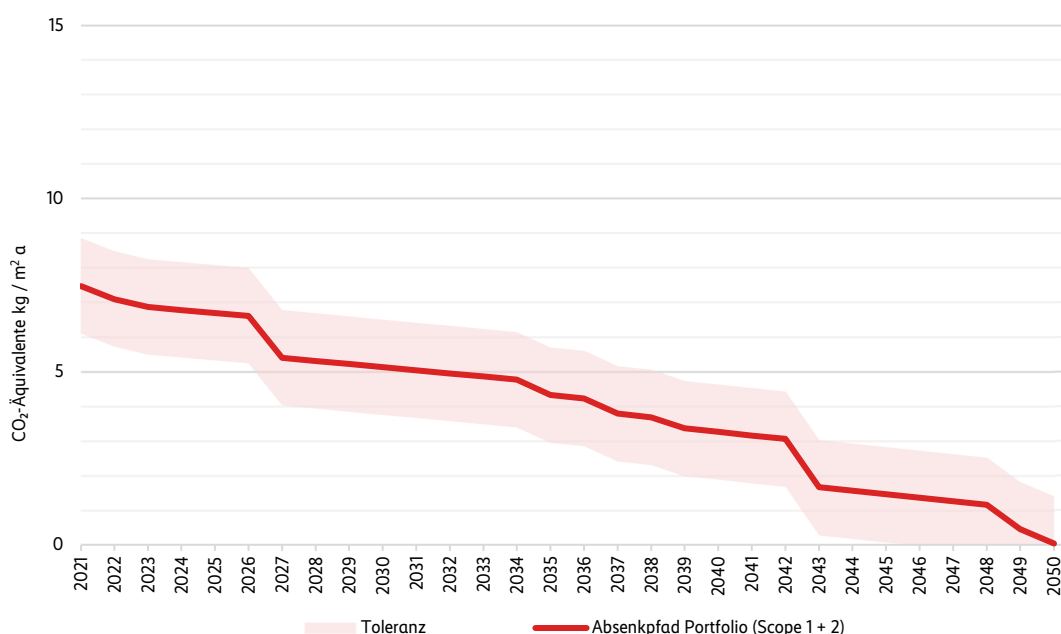
Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS

Im Berichtsjahr wurde Signa-Terre AG mit der Erstellung eines Energieüberwachungsberichtes für das Fondsportfolio beauftragt. Mittels nachträglicher Erfassung (Rechnungen, Belege oder Zählerstände) wurden so erstmalig Verbrauchsdaten für die Liegenschaften des MobiFonds Swiss Property gemessen. Auf Basis dieser Informationen können umweltrelevante Kennzahlen ermittelt und spezifische Massnahmen zur weiteren Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen abgeleitet werden.

Portfolio MobiFonds Swiss Property	01.07.2021-30.06.2022
Abdeckungsgrad (in %)	88.8%
Energiebezugsfläche (EBF in m ²)	164 959
Energieträgermix (in % Energieverbrauch)	
Heizöl	5.7%
Erdgas	29.3%
Fernwärme	27.1%
Wärmepumpe	17.2%
Holzpellets	3.2%
Allgemeinstrom	17.5%
Energieverbrauch (in kWh)	10 336 037
Energieintensität (in kWh/m ² EBF)	70.6
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq)	1 379 954
davon Scope 1	896 574
davon Scope 2	483 380
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF)	9.4
davon Scope 1	6.1
davon Scope 2	3.3

Für die Berechnung der Kennzahlen wurden die Flächen aller Liegenschaften berücksichtigt, welche über die gesamte Reportingperiode (01.07.2021 – 30.06.2022) in Betrieb waren. Verkaufte oder akquirierte sowie im Bau befindliche Liegenschaften wurden nicht berücksichtigt. Der Abdeckungsgrad der gemessenen Daten liegt bei 89% und soll in den Folgejahren gesteigert werden. Die Kennzahlen umfassen die Wärmeenergie und den Allgemeinstrom ohne Mieterstrom (Scope 1 + 2).

CO₂-Absenkpfad des Immobilienportfolios des MobiFonds Swiss Property (Scope 1 + 2)



Die diesjährige Aktualisierung des CO₂-Absenkpfares berücksichtigt alle 21 Investments des MobiFonds Swiss Property. Die indicative Ermittlung wurde im Berichtsjahr um die Scope 2 Emissionen erweitert, wodurch die Aussagekraft des Absenkpfares erhöht werden konnte, ein Vorjahresvergleich aber nicht mehr sinnvoll ist.

Die niedrigen Emissionen widerspiegeln die Berücksichtigung der Klimaverträglichkeit in der Projektentwicklung, wobei sich neben der jungen Bausubstanz des Portfolios auch der hohe Anteil an erneuerbaren Energieträgern positiv auswirkt. Aufgrund des jungen Alters der Liegenschaften und den damit verbundenen lange andauernden Bauteillebenszyklen reduzieren sich die CO₂-Emissionen des Fonds in den nächsten Jahren kaum.

Mit der nach Ablauf der bestehenden Mietverträge geplanten Umnutzung der Liegenschaft an der Langstrasse in Zürich, kann die letzte Ölheizung im Portfolio des Fonds ersetzt werden. Die zweite grössere Reduktion erfolgt mit dem Ersatz des fossilen Energieträgers in Dübendorf.

Der Absenkpfad wird auch in den Folgejahren aktualisiert und als Hilfsmittel zur Steuerung der Investitionsplanung beigezogen, um sicherzustellen, dass wir auch weiterhin mit unseren Investitionen in Immobilien die CO₂-Emissionen optimal steuern.

Inventar der Liegenschaften

PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungskosten	Marktwert	Bruttoertrag (Nettomieteertrag)	Mietausfall- rate
Wohnbauten				551 247 479.20	762 400 000.00	24 513 853.36	2.2%
<i>davon im Baurecht</i>				<i>25 897 805.04</i>	<i>29 000 000.00</i>	<i>1 262 336.56</i>	<i>5.0%</i>
8600	Dübendorf	Hochbordstr. 29-39/Querstr. 2-10/ Sonnentalstr. 10/12	Alleineigentum	125 447 172.00	210 360 000.00	6 202 746.75	1.2%
6030	Ebikon	Rischstrasse 13, 17	Alleineigentum	37 648 276.45	51 580 000.00	1 781 938.20	0.0%
1196	Gland	Allée Leotherius 1	Alleineigentum im Baurecht	11 913 635.89	14 200 000.00	683 408.26	1.6%
9200	Gossau	Herisauerstrasse 40	Alleineigentum	33 462 730.00	47 390 000.00	1 599 455.25	0.0%
8280	Kreuzlingen	Hafenstrasse 5-9	Alleineigentum	8 215 667.55	11 930 000.00	433 555.00	2.4%
8280	Kreuzlingen	Konstanzerstrasse 38-40	Alleineigentum	21 134 172.75	29 060 000.00	1 038 032.40	1.7%
1110	Morges	Chemin de l'Eglantine 9/10	Alleineigentum	37 785 000.93	45 770 000.00	1 693 424.20	0.4%
3176	Neuenegg	Wassermattweg 23-29	Alleineigentum	23 264 449.48	31 120 000.00	1 229 214.50	0.6%
2552	Orpund	Hauptstrasse 201-207	Alleineigentum	29 841 695.62	39 380 000.00	1 444 453.35	0.0%
4133	Pratteln	Zehntenstrasse 14-18/Gottesackerstrasse 2	Alleineigentum	57 368 844.75	77 270 000.00	2 550 881.95	7.0%
5734	Reinach	Hauptstrasse 51	Alleineigentum	16 789 187.96	19 360 000.00	775 505.20	3.9%
3422	Rüdtligen- Alchenflüh	Bernstrasse 14	Alleineigentum	21 935 157.80	22 170 000.00	77 000.00	0.0%
8200	Schaffhausen	Schönbühlstrasse 3-7	Alleineigentum im Baurecht	13 984 169.15	14 800 000.00	578 928.30	8.6%
8409	Winterthur	Ohrbühlstrasse 65	Alleineigentum	112 457 318.87	148 010 000.00	4 425 310.00	3.1%
8404		Sulzerallee 80-88					

PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungskosten	Marktwert	Bruttoertrag (Nettomiertertrag)	Mietausfall- rate
Kommerziell genutzte Liegenschaften				73 957 801.60	79 050 000.00	3 409 344.35	0.0%
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>				<i>28 381 778.65</i>	<i>18 370 000.00</i>	<i>1 224 802.20</i>	<i>0.0%</i>
<i>davon im Baurecht</i>				<i>53 589 951.60</i>	<i>47 450 000.00</i>	<i>2 566 191.00</i>	<i>0.0%</i>
3818	Grindelwald	Dorfstrasse 101	Stockwerkeigentum im Baurecht	28 381 778.65	18 370 000.00	1 224 802.20	0.0%
3073	Gümligen	Allmendingenweg 7	Alleineigentum im Baurecht	25 208 172.95	29 080 000.00	1 341 388.80	0.0%
8004	Zürich	Langstrasse 21	Alleineigentum	20 367 850.00	31 600 000.00	843 153.35	0.0%
Gemischte Bauten				189 270 299.38	265 149 500.00	8 687 474.15	4.5%
<i>davon im Miteigentum</i>				<i>49 835 928.60</i>	<i>61 429 500.00</i>	<i>2 191 249.65</i>	<i>0.0%</i>
<i>davon im Baurecht</i>				<i>49 835 928.60</i>	<i>61 429 500.00</i>	<i>2 191 249.65</i>	<i>0.0%</i>
3014	Bern	Hilfikerstrasse 2/4 / Gardistrasse 4a	Miteigentum (51%) im Baurecht	49 835 928.60	61 429 500.00	2 191 249.65	0.0%
1630	Bulle	Rue de la Toula 2-4 / Rue du Château-d en-Bas 7-13 / Rue Folliéran 15-45 / Route de Riaz 15	Alleineigentum	69 385 235.27	80 490 000.00	3 283 756.10	7.5%
8004	Zürich	Feldstrasse 40/42	Alleineigentum	57 839 684.62	101 090 000.00	2 526 778.60	1.6%
8051	Zürich	Schöneichstrasse 7	Alleineigentum	12 209 450.89	22 140 000.00	685 689.80	0.1%
Total				814 475 580.18	1 106 599 500.00	36 610 671.86	2.3%

Sämtliche Immobilien sind mit der DCF-Methode per Bilanzstichtag bewertet und entsprechen daher der Kategorie «Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 lit. c KKV-FINMA. Projekte, bei welchen die Eigentumsübertragung noch nicht stattgefunden hat, sind nicht aufgeführt.

Zusätzliche Informationen

Hypotheken

Laufende Hypotheken

Art	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag CHF	Zinssatz
Festhypothek	01.12.2020	30.11.2025	18 750 000	0.18%
Festhypothek	30.11.2022	30.11.2023	22 000 000	1.47%
Festhypothek	01.02.2023	31.01.2025	17 600 000	1.73%
Rollover-Hypothek	29.09.2023	unbefristet	3 900 000	2.03%
Festhypothek	29.09.2023	30.09.2024	18 500 000	2.04%
Rollover-Hypothek	30.09.2023	unbefristet	20 000 000	2.01%

Zurückbezahlte Hypotheken

Art	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag CHF	Zinssatz
Festhypothek	01.12.2021	30.11.2022	30 000 000	0.03%
Rollover-Hypothek	30.11.2022	30.12.2022	25 000 000	0.92%
Festhypothek	29.07.2022	09.01.2023	17 000 000	0.49%
Festhypothek	09.01.2023	18.01.2023	17 000 000	1.26%
Festhypothek	29.01.2021	31.01.2023	18 500 000	0.10%
Rollover-Hypothek	30.12.2022	31.01.2023	17 500 000	1.21%
Festhypothek	01.02.2022	01.02.2023	17 600 000	0.09%
Rollover-Hypothek	31.01.2023	28.02.2023	16 500 000	1.22%
Rollover-Hypothek	31.01.2023	28.02.2023	18 500 000	1.22%
Rollover-Hypothek	28.02.2023	31.03.2023	17 500 000	1.27%
Rollover-Hypothek	28.02.2023	31.03.2023	18 500 000	1.27%
Rollover-Hypothek	31.03.2023	28.04.2023	16 100 000	1.68%
Rollover-Hypothek	31.03.2023	28.04.2023	18 500 000	1.68%
Festhypothek	28.04.2022	28.04.2023	10 000 000	0.09%
Festhypothek	29.04.2022	28.04.2023	10 000 000	0.09%
Rollover-Hypothek	28.04.2023	31.05.2023	15 300 000	1.69%
Rollover-Hypothek	28.04.2023	31.05.2023	18 500 000	1.69%
Rollover-Hypothek	28.04.2023	30.06.2023	20 000 000	1.77%
Rollover-Hypothek	31.05.2023	30.06.2023	12 100 000	1.75%
Rollover-Hypothek	31.05.2023	30.06.2023	18 500 000	1.75%
Rollover-Hypothek	30.06.2023	31.07.2023	9 100 000	1.98%
Rollover-Hypothek	30.06.2023	31.07.2023	18 500 000	1.98%
Rollover-Hypothek	31.07.2023	31.08.2023	8 400 000	2.02%
Rollover-Hypothek	31.07.2023	31.08.2023	18 500 000	2.02%
Rollover-Hypothek	31.08.2023	29.09.2023	5 900 000	2.03%
Rollover-Hypothek	31.08.2023	29.09.2023	18 500 000	2.03%
Rollover-Hypothek	30.06.2023	30.09.2023	20 000 000	2.01%

Immobilientransaktionen im Berichtsjahr

Käufe	Art der Liegenschaft	Kaufpreis CHF
Keine		

Verkäufe	Art der Liegenschaft	Verkaufspreis CHF
Luzern Bundesplatz Süd	Bauland	17 534 400

Anlagen

	30.09.2023
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0.00
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0.00
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c. Details siehe Inventar der Liegenschaften (ab Seite 16)	1 106 599 500.00
Total Anlagen	1 106 599 500.00

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen

Mieter	Anteil in %
Reliva AG	10.5%
Senevita AG	9.0%

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten von oder auf nahestehende Personen gem. Art. 91a KKV stattgefunden hat und dass allfällige übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Keine

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Gebühr	Max. Satz gem. Fondsprospekt	Angewandeter Satz	Bemessung
Ausgabekommission	5.00% des NAV	n.a.	NAV der ausgegebenen Anteile
Rücknahmekommission	5.00% des NAV	n.a.	NAV der zurückgegebenen Anteile
Verwaltungskommission	3.00% des Gesamtfondsvermögens	0.50%	Auf durchschnittlichem Nettofondsvermögen
Kauf-/Verkaufskommission	3.00%	0.50%	Kauf-/Verkaufspreis
Baukommission - bei Neubauten - bei Erneuerungen	4.00%	1.00% 3.00%	Effektive Baukosten pro Geschäftsjahr
Entwicklungskommission	2.00%	0.00%	Baukosten
Kosten kaufmännische und technische Liegenschaftenverwaltung	5.00% auf Bruttomietzins	2.63%	Nettomietzinseinnahmen
Depotbankkommission	0.25% des NAV	0.04%	Durchschnittlicher Immobilienbestand
Ausschüttungskommission	1.00%	0.50%	Ausgeschüttete Erträge

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Die per Bilanzstichtag offenen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften betragen gesamthaft rund CHF 2.2 Mio.

Langfristige Verbindlichkeiten

Fälligkeit	30.09.2023	30.09.2022
1 bis 5 Jahre	36 350 000.00	18 750 000.00
>5 Jahre	0.00	0.00

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des MobiFonds Swiss Property

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 1-12 und 16-20) des Anlagefonds MobiFonds Swiss Property - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagen-gesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG AG

Olivier Gauderon

*Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor*

Eva Markutzik

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. November 2023

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Verkaufsrestriktionen

Dieser Immobilienfonds richtet sich gemäss Fondsvertrag § 5 ausschliesslich an qualifizierte Anleger nach Art. 10 Abs. 3 KAG i. V. m. Art. 4 Abs. 3 Bst. a, b, e, f und g FIDLEG.

Anteile dieses Fonds dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des MobiFonds Swiss Property besteht hauptsächlich in der langfristigen Sicherung einer angemessenen Performance. Die Liegenschaften sollen wertbeständig sein und einen stabilen Cashflow erzielen.

Der Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der Schweiz, bevorzugt in bedeutenden Schweizer Städten und deren Agglomerationen. Angestrebt wird ein breit diversifiziertes Portfolio nach Regionen, Nutzungsarten (mit Fokus auf Wohnbauten), Objektgrösse und Mietermix. Die Immobilien werden vorwiegend im direkten Grundbesitz gehalten. Der Fonds investiert nicht nur in Immobilienwerte und in zur umgehenden Überbauung geeignetes Bauland, sondern auch in unbebaute Grundstücke, die mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds liegen in der Abhängigkeit von Entwicklungen der Konjunktur, der Zinsen, des schweizerischen Immobilienmarktes sowie in der beschränkten Liquidität, der Preisbildung und des Wettbewerbs.

Immobilienmarkt Schweiz

Rahmenbedingungen

Die Schweizer Wirtschaft verzeichnete mit 2.6% im Jahr 2022 erneut ein deutliches Wachstum des Bruttoinlandprodukts. Dieses war insbesondere getragen vom verarbeitenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor, der 2021 teilweise noch unter den Einschränkungen der Corona-Pandemie gelitten hatte. Im Jahr 2023 kam es hingegen zu einer deutlichen Abkühlung des Wirtschaftswachstums. Die restriktive Geldpolitik der Zentralbanken in den meisten Industrieländern dürfte die Entwicklung weiterhin dämpfen. Die bei der Erstellung dieses Berichts aktuellen Prognosen rechnen sowohl für 2023 als auch für 2024 mit einem schwachen BIP-Wachstum der Schweiz von knapp über 1%.

Die Abkühlung des Wirtschaftswachstums machte sich bisher nicht am Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Arbeitslosenquote

reduzierte sich 2022 auf 2.2% und damit auf den tiefsten Wert seit über zwanzig Jahren. Unter anderem aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels dürfte sich die Quote 2023 gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft weiter reduzieren. Der robuste Schweizer Arbeitsmarkt führt neben weiteren Faktoren wie der hohen Lebensqualität und Sicherheit erneut zu einer starken Zuwanderung. Es wird für das laufende Jahr wie schon im Vorjahr mit einem deutlichen Anstieg der ständigen Wohnbevölkerung gerechnet.

Infolge der Wirtschaftsöffnung nach der Corona-Pandemie und den zusätzlich gestiegenen Rohstoffpreisen aufgrund des Ukraine-Kriegs hatte sich 2022 die Inflation in den meisten Industrieländern stark erhöht. Auch in der Schweiz betrug die Jahresteuern 2.8% und war damit so hoch, wie seit fast dreissig Jahren nicht mehr. Im Jahr 2023 hat sich diese reduziert und liegt inzwischen wieder unter dem 2%-Ziel der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Obwohl aufgrund höherer Miet- und Energiekosten wieder mit einer leicht steigenden Teuerung gerechnet wird, hat die SNB im September zumindest vorerst auf eine weitere Erhöhung der Leitzinsen verzichtet. Im Vergleich zum lange herrschenden Negativzinsumfeld ist das Zinsniveau dennoch deutlich erhöht. Dies führt einerseits zu höheren Hypothekarkosten und andererseits zu einer tieferen relativen Attraktivität von Immobilienanlagen gegenüber festverzinslichen Anlagen.

Wohnimmobilien

Schweizer Wohnimmobilien profitieren von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Die vom Bundesamt für Statistik erhobene Leerwohnungsziffer reduzierte sich bis im Juni 2023 weiter und betrug 1.2% (2022: 1.3%). Infolge der sinkenden Leerstände steigen die Mietpreise. Der von Wüest Partner ermittelte Angebotspreisindex erhöhte sich seit dem ersten Quartal 2022 stetig. Auch bei den Bestandsmieten dürfte es aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes zu einem deutlichen Anstieg kommen.

Der Bedarf an Wohnflächen wird infolge der starken Zuwanderung und der schrumpfenden Haushaltsgrösse weiter steigen. Gleichzeitig dürften die gestiegenen Refinanzierungskosten, die Bauteuerung und die gesunkene Nachfrage institutioneller Anleger nach Immobilienanlagen zu einer Abkühlung der Bautätigkeit führen. Es ist somit von einer weiteren Angebotsverknappung auszugehen. Zudem wird mindestens eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes erwartet, was zusätzlichen Rückenwind für die Mietpreise bietet.

Trotz der starken Dynamik im Wohnsegment bleiben die Marktgegebenheiten regional stark unterschiedlich. Fundierte Analysen und entsprechende Marktnähe bleiben deshalb sowohl im Management des Bestands als auch bei Neuinvestitionen notwendig. Die höchste Nachfrage erwarten wir an gut erschlossenen Lagen in den Grossstädten oder deren Agglomerationen, die bereits heute tiefe Leerstände aufweisen.

Am Transaktionsmarkt sind höhere Renditeerwartungen für Immobilien seitens der Investoren zu beobachten. Im Vergleich zu vor der Zinswende, als die Preise auf breiter Front anstiegen, ist eine deutlich heterogenere Entwicklung festzustellen. Insbesondere ältere Objekte mit hohem Investitionsbedarf sehen sich Preisabschlägen ausgesetzt. Die Transaktionsvolumen stiegen jüngst wieder leicht an, nachdem sie zwischenzeitlich deutlich eingebrochen waren. Für den MobiFonds Swiss Property werden nach wie vor Akquisitionsmöglichkeiten geprüft. Der Fokus liegt auf selektivem Wachstum an guten Lagen mit einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis.

Geschäftsimmobilien

Der Markt für kommerzielle Mietflächen ist weiterhin von strukturellen Trends wie der Verlagerung hin zum Onlinehandel und ortsunabhängigem Arbeiten geprägt. Zudem ist die Nachfrage nach Geschäftsflächen stärker korreliert mit der Konjunktorentwicklung als jene von Wohnflächen. Die Abkühlung des Wirtschaftswachstums stellt eine zusätzliche Herausforderung für kommerziell genutzte Liegenschaften dar.

Im Büromarkt sind lageabhängig unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Zentral gelegene Liegenschaften mit modernen und flexibel nutzbaren Flächen profitieren von einer hohen Nachfrage. Die Spitzenmieten in den Grossstädten stiegen in der Folge über die letzten zwölf Monate mehrheitlich an. Aufgrund des knappen Angebots dürften ohne einen substanziellen Einbruch der Wirtschaft die Leerstände an diesen Lagen tief bleiben. An B- und C-Standorten besteht hingegen nach wie vor eine Überkapazität. Die Angebotsmieten sind schweizweit in den letzten drei Jahren gemäss Wüest Partner um fast 7% gesunken. Auch wenn die Tertiarisierung und Digitalisierung der Wirtschaft für eine wachsende Beschäftigung in den Bürosectoren spricht, dürfte der Wettbewerb um Mieter für peripher gelegene Liegenschaften hart bleiben. Um eine langfristige Vermietbarkeit von Büros sicherzustellen, setzen wir auf eine hohe Liegenschaftsqualität und Nutzungsflexibilität.

Nachdem deutlichen Nachfrageeinbruch infolge der Pandemie erholten sich die Angebotsmieten von Verkaufsflächen zu Beginn des Jahres. Der Druck auf den stationären Verkauf durch den

wachsenden Onlinehandel bleibt jedoch hoch und die Angebotsmieten entwickelten sich gemäss Wüest Partner jüngst bereits wieder negativ. Ausserhalb von hochfrequentierten Lagen dürfte die Vermarktung selbst in einem freundlichen Wirtschaftsumfeld herausfordernd bleiben.

Reine Geschäftsliegenschaften stehen unverändert nicht im Fokus des MobiFonds Swiss Property. Potenzielle Anlageobjekte werden eingehend geprüft und einer fundierten Analyse hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten, Entwicklungspotenzial sowie der spezifischen Markt- und Vermietungssituation unterzogen.

Ausblick

Auch wenn die Inflationszahlen sich reduziert haben, dürfte die immer noch restriktive Geldpolitik zahlreicher Notenbanken das Weltwirtschaftswachstum weiterhin bremsen. Für die Schweiz ist ebenfalls von einem unterdurchschnittlichen Wachstum auszugehen, jedoch sollte sich der Arbeitsmarkt weiterhin robust präsentieren.

Das deutlich gestiegene Zinsniveau hat die Attraktivität verschiedener Finanzanlagen deutlich verändert. Die immer noch hohen Immobilienquoten in den Portfolios von zahlreichen institutionellen Anlegern sowie die gesunkene Risikoprämie gegenüber Anleihen dürften die Nachfrage nach Renditeliegenschaften weiterhin dämpfen. Es ist deshalb nicht auszuschliessen, dass die Diskontsätze in den Bewertungen weiter ansteigen werden.

Gleichzeitig profitieren insbesondere Wohnliegenschaften von starkem Rückenwind auf den Erträgen. Der Standort Schweiz bleibt aufgrund seiner Stabilität, der robusten Wirtschaft und der hohen Lebensqualität attraktiv. Die hohe Zuwanderung sowie die sinkenden Haushaltsgrössen führen zu einem steigenden Bedarf an Wohnraum. Das Angebot dürfte weiter knapp bleiben, die Leerstände in der Folge sinken und die Mietzinsen steigen. Diese Faktoren wirken in der Bewertung den höheren Renditeanforderungen an Immobilien entgegen.

Durch seinen Fokus auf Wohnliegenschaften mit hoher Lagequalität und junger Bausubstanz sowie der tiefen Fremdfinanzierungsquote ist der MobiFonds Swiss Property gut aufgestellt, um den aktuellen Herausforderungen zu begegnen. Unverändert setzen wir auf ein qualitativ hochstehendes Portfolio- und Objektmanagement sowie eine konsequente Nähe zum Markt und zum Objekt.

Immobilienportfolio des MobiFonds Swiss Property

Aktuelles Liegenschaftsportfolio

21 Liegenschaften befinden sich aktuell im Besitz des Fonds. Akquisitionsmöglichkeiten in der ganzen Schweiz werden laufend geprüft.

Bei den nachstehend genannten Volumen handelt es sich um die (geplanten) Gestehungskosten der Liegenschaften. Bei Liegenschaften, welche bereits ein gesamtes Geschäftsjahr in Betrieb sind, werden die tatsächlichen Renditen im Bezug zum Marktwert gemäss Abschluss abgebildet. Ansonsten handelt es sich um die bei der Projektierung erwarteten Planrenditen auf dem Investitionsvolumen.

<p>Bern, Hilfikerstrasse/Gardistrasse Wohn-/Geschäftsliegenschaft (Miteigentum 51%, Baurecht) Neue Überbauung «Trio» im Entwicklungsgebiet Bern-Wankdorf. Marktgerecht diversifizierter Nutzungsmix bestehend aus urbanem Wohnen, studentischem Wohnen, einem Hotel sowie Verkaufs- und Dienstleistungsflächen und einer Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2020 CHF 50 Mio. 3.6%/3.5% 134 11 086 Betrieb</p>	
<p>Bulle, Rue de la Toula/Rue du Château-d'en-Bas/Rue Folliéran/Route de Riaz, Wohn-/Geschäftsliegenschaft Neue Quartierüberbauung zur Verdichtung des Stadtzentrums von Bulle. Die Überbauung ist im Minergie-Standard realisiert und bietet neben 1.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen auch Büro- und Verkaufsflächen sowie eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2018/2020 CHF 69 Mio. 4.5%/3.3% 153 4 584 Betrieb</p>	
<p>Dübendorf, Hochbordstrasse/Sonnentalstrasse/Querstrasse Wohnliegenschaft Überbauung «Hochbord» im gleichnamigen Entwicklungsgebiet nahe Zürich. Die Blockrandbebauung im Minergie-Standard weist neben 1.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen auch einen kleinen Büro- und Gewerbeanteil sowie eine Tiefgarage auf.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status:</p>	<p>2017 CHF 125 Mio. 3.0%/2.7% 225 1 102 Betrieb</p>	
<p>Ebikon, Rischstrasse Wohnliegenschaft Im Minergie-Standard erbautes Alters- und Pflegezentrum mit langfristigem Generalmietvertrag und klassischen Pflegezimmern, Wohnungen mit Service sowie einem Restaurant. Zur Überbauung gehören zudem sechs Wohnungen in Direktvermietung.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2014 CHF 38 Mio. 3.5%/3.3% 74 (+22 Pflegezi.) 0 Betrieb</p>	
<p>Gland, Allée Leotherius Wohnliegenschaft (Baurecht) Mehrfamilienhaus im Baurecht mit behindertengerechtem Wohnraum im Minergie-Eco-Standard. Teilweise Vermietung durch die Gemeinde Gland zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2014 CHF 12 Mio. 4.9%/3.6% 33 74 Betrieb</p>	
<p>Gossau, Herisauerstrasse Wohnliegenschaft Wohnkomplex im Minergie-Standard bestehend aus 3 Gebäuden für «Wohnen im Alter» und mit langfristigem Generalmietvertrag. Neben betreuten Wohnungen, Wohnungen mit Service und einer Pflegeabteilung wird ein öffentliches Restaurant betrieben.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2015 CHF 33 Mio. 3.4%/3.3% 28 (+50 Pflegezi.) 0 Betrieb</p>	

<p>Grindelwald, Dorfstrasse Geschäftsliegenschaft (Baurecht) Dienstleistungszentrum "Eiger+" an zentraler Lage mitten in Grindelwald. Neben verschiedenen Verkaufsflächen, unter anderem eine grossen Coop-Filiale, stehen Besucher:innen in einer Tiefgarage genügend Parkplätze zur Verfügung.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto m² Geschäftsfläche Parking Aktueller Status</p>	<p>2014 CHF 28 Mio. 6.7%/4.1% 1 904 252 Betrieb</p>	
<p>Gümligen, Allmendingenweg Geschäftsliegenschaft (Baurecht) Schulcampus mit Unterrichtsräumen für 400 Schüler:innen, einer Aula, einer Kantine, diversen Büroräumlichkeiten und einer Doppelturnhalle. Langfristiger Mietvertrag mit der International School of Berne AG.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2017 CHF 25 Mio. 4.6%/4.0% 0 17 186 Betrieb</p>	
<p>Kreuzlingen, Hafenstrasse Wohnliegenschaft Wohnüberbauung mit Studenten- und Businesswohnungen an zentraler Lage. Neben 2 Neubaugebäuden mit 42 Studios und einer Tiefgarage, gehört eine sanierte, denkmalgeschützte Villa mit 8 Zimmern zu dieser Überbauung.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2014 CHF 8 Mio. 4.3%/2.9% 43 0 Betrieb</p>	
<p>Kreuzlingen, Konstanzerstrasse Wohnliegenschaft Überbauung bestehend aus zwei Gebäudekomplexen an zentraler Lage in Kreuzlingen. Die Überbauung bietet neben 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen auch eine kleine Büro- und Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie 68 Einstellhallenplätze.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2016 CHF 21 Mio. 3.6%/3.2% 48 111 Betrieb</p>	
<p>Morges, Chemin de l'Eglantine Wohnliegenschaft Zwei neue Mehrfamilienhäuser im Minergie-Standard an zentraler Lage im Quartier Eglantine in Morges. Neben 70 Wohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern gehören ein Quartierzentrum, eine kleine Gewerbefläche sowie 62 Parkplätze zu den beiden Gebäuden.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2021/2022 CHF 38 Mio. 3.7%/3.4% 70 291 Betrieb</p>	
<p>Neuenegg, Wassermattweg/Sägeweg Wohnliegenschaft Wohnüberbauung bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern im Minergie-Standard in der Berner Agglomerationsgemeinde Neuenegg. Die Überbauung bietet 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen und eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2015 CHF 23 Mio. 4.0%/3.4% 60 0 Betrieb</p>	
<p>Orpund, Hauptstrasse Wohnliegenschaft Seniorenzentrum und separates Ärztehaus, beide mit unabhängiger langfristiger Generalmieterschaft. Das Seniorenzentrum bietet klassische Pflegezimmer, Wohnungen mit Service und betreibt ein öffentliches Restaurant.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2016 CHF 30 Mio. 3.8%/3.5% 30 (+50 Pflegezi.) 419 Betrieb</p>	

<p>Pratteln, Zehntenstrasse/Gottesackerstrasse Wohnliegenschaft Altersresidenz mit Pflegezimmern und Seniorenwohnungen mit langfristiger Generalmieterschaft. Zum Investment im Vierfeld gehört zudem die Wohn- und Geschäftsüberbauung «vis à vie» und eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2015 CHF 57 Mio. 3.6%/3.1% 89 (+48 Pflegezi.) 729 Betrieb</p>	
<p>Reinach, Hauptstrasse Wohnliegenschaft Wohnüberbauung bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern im Minergie-Standard und einer Tiefgarage. Neben 1 bis 4.5 Zimmerwohnungen hat es eine durch ein Quartier-Café genutzte kleine Geschäftsfläche im Erdgeschoss.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2017 CHF 17 Mio. 4.2%/3.4% 45 262 Betrieb</p>	
<p>Rüdtligen-Alchenflüh, Bernstrasse Wohnliegenschaft Neues Pflegezentrum an zentraler Lage in Alchenflüh. Das Zentrum umfasst herkömmliche Pflegeplätze, Tageszimmer, eine 24h-Notaufnahme und eine Demenzabteilung. Langfristiger Generalmietvertrag mit Solviva AG.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2023 CHF 23 Mio 3.9% / 3.7%¹ 62 2 006 Betrieb</p>	
<p>Schaffhausen, Schönbühlstrasse Wohnliegenschaft (Baurecht) Wohnüberbauung im Minergie-Standard mit hindernisfreien Wohnungen, kleineren Geschäfts- und Gemeinschaftsräumen und einer Tiefgarage. Vom benachbarten Altersheim können Bewohner:innen Serviceleistungen beziehen.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2018 CHF 14 Mio. 4.3%/3.4% 38 135 Betrieb</p>	
<p>Winterthur, Sulzerallee/Ohrbühlstrasse Wohnliegenschaft Neue Überbauung im Entwicklungsgebiet Winterthur Neuhegi mit einem Pflegezentrum in langfristiger Generalmiete sowie einer Wohnüberbauung mit geringem Gewerbeanteil und einer Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2020/2022 CHF 112 Mio. 3.2%/3.0% 126 (+121 Pflegezi.) 1 257 Betrieb</p>	
<p>Zürich, Feldstrasse Wohn-/Geschäftsliegenschaft Totalsanierte und umgenutzte Liegenschaft an zentraler Lage im Zürcher Kreis 4. Das Angebot umfasst 76 Wohnungen, attraktive Büro- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr/Sanierung Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>1981/2020 CHF 58 Mio. 2.6%/2.3% 76 1 505 Betrieb</p>	
<p>Zürich, Langstrasse Geschäftsliegenschaft Liegenschaft mit vorwiegend Büronutzung an zentraler Lage in Zürich. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge besteht ein Umnutzungsprojekt zu einer Wohnliegenschaft mit Verkaufsnutzung im Erdgeschoss.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>1972 CHF 20 Mio. 2.8%/2.3% 2 3 965 Betrieb</p>	

¹Planrenditen auf erwartetem Investitionsvolumen

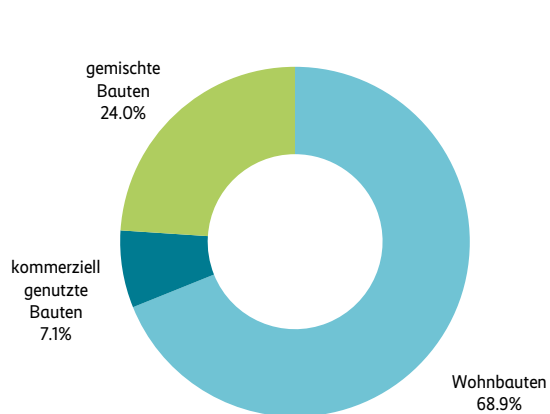
Zürich, Schöneichstrasse
Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Totalsanierte Liegenschaft mit Wohnungen und im Erdgeschoss mit Verkaufsflächen. Das Objekt liegt verkehrstechnisch hervorragend erschlossen im Stadtkreis 12 im Zürcher Quartier Schwamendingen.

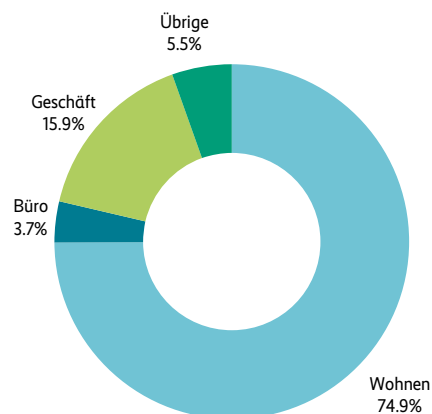
Baujahr/Sanierung	1959/2018
Volumen	CHF 12 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.1%/3.0%
Anzahl Wohnungen	24
m ² Geschäftsfläche	762
Aktueller Status	Betrieb



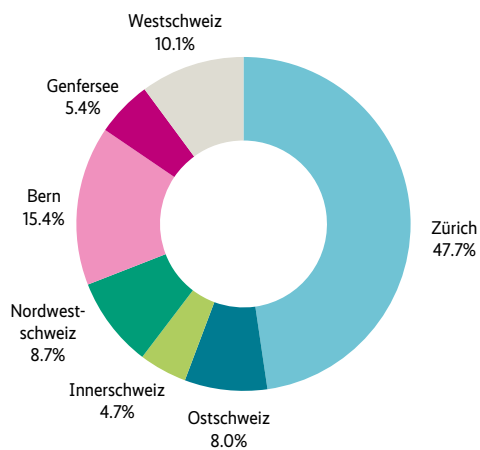
Strukturelle Aufteilung nach Marktwerten
(per Stichtag 30.09.2023)



Strukturelle Aufteilung Nettomietertag
nach Nutzungsart Mietobjekt



Regionale Aufteilung nach Marktwerten (per Stichtag 30.09.2023)



Geografische Verteilung des Liegenschaftsportfolios



Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche zu bewertenden Liegenschaften des MobiFonds Swiss Property gehaltenen Liegenschaften im September 2023 bewertet. Per 30.9.2023 umfasst das Portfolio 21 Liegenschaften.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den MobiFonds Swiss Property akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Bewertungsmandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Den Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Projektdokumentation, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzen sie die zu erwartenden künftigen Cashflows und legen den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung bei Bestandesliegenschaften oder des geplanten Projektes erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen oder Projektänderungen nicht in die Beurteilung einfließen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse September 2023

Per 30.9.2023 besteht das bewertete Portfolio aus 21 Liegenschaften. Die Eigentumsübertragung der Projektentwicklung Luzern Bundesplatz Süd hat im Januar 2023 stattgefunden und das Grundstück wird per 30.09.2023 nicht mehr in den Büchern geführt.

Der gesamte Portfoliowert des MobiFonds Swiss Property per 30.09.2023 beträgt CHF 1'106'599'500. Gegenüber dem Bilanzstichtag 30.09.2022 entspricht dies einer «like-for-like» Wertveränderung (ohne die Berücksichtigung des Grundstückes in Luzern) von brutto rund -1.1% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und netto rund -1.5% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz des Portfolios wird mit 2.65% p.a. ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.25% p.a. bis 3.90% p.a. reicht.

Zürich, den 26. September 2023

Wüest Partner AG

Dr. Andreas Bleisch
Partner

Martin Schönenberger MRICS
Director

Mario Huber
Director